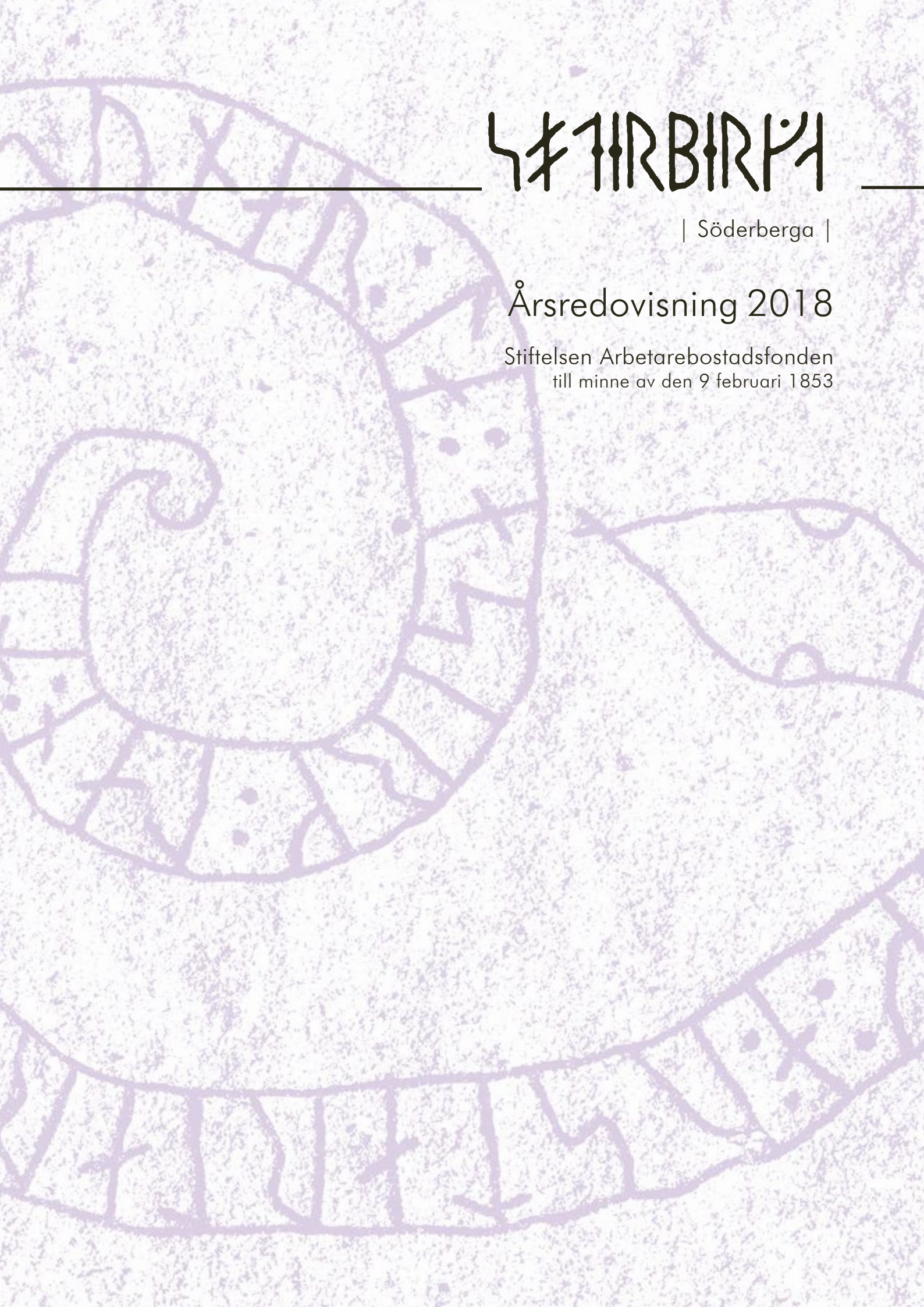




LYRBYRBY

| Söderberga |

Årsredovisning 2018

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853



| rikedom |



| boskap |



| lycka |



| spel |



| sol |



| häst |



| sjö |



| egendom |



| dag |



| björk |



| torn |



| aska |



| gåva |



| behov |



| rida |



| sjö |



| is |



| hagel |



Innehåll

sid 5	Direktören har ordet
sid 7	Söderberga
sid 8	Årsredovisning
sid 8	• Förvaltningsberättelse
sid 13	• Resultaträkning
sid 14	• Balansräkning
sid 16	• Kassaflödesanalys
sid 17	• Femårsöversikt
sid 18	• Noter
sid 23	• Revisionsberättelse
sid 24	Fastighetstabell
sid 26	Stadgar och styrelse



2018 - ett år med lite för mycket värme.

Värmeböljan sommaren 2018 kommer nog ingen glömma och inte heller sommaren 1975 och 1955. Juli månad nådde vi här i Stockholm Sveriges högsta medeltemperaturen sedan 1914 - hela 22,4 °C. Sol och värme under sommartid i all ära men jag hoppas det dröjer många år tills detta upprepar sig.

Vi fastighetsägare har mycket svårt att få till en funktion som kan hantera sådana höga och långvariga temperaturer i befintliga hus. Att en av orsakerna är de omtalade klimatförändringarna som pågår hoppas jag alla förstår, och därför vi måste var och en dra sitt strå till stacken.

Miljö i fokus

Vi på Arbetarebostadsfonden arbetar vidare med vårt miljöarbete och har som mål att fortsätta att minska energiförbrukningen och våra CO²-utsläpp. Till vår hjälp i detta arbete har vi vår organisation SABO som hösten 2018 startade ett arbetsprogram kallat Klimatinitiativet. Det är vi självklart anslutna till och det innebär att vi senast 2030 skall ha en fossilfri verksamhet och samtidigt minskat vår energiförbrukning med 20 %. Det i sig innebär inte att vi sänker temperaturen i lägenheterna, utan vi måste ta till oss ny teknik och investera i energisnålare uppvärmning och energisnålare byggnader. Arbetet görs inte över en natt utan sker sakta men säkert

hela tiden. De stora förändringarna kan vi genomföra vid genomgripande stambyten och vid nyproduktion, medan de små görs löpande under året.

Alla investeringar är dessvärre inte ekonomiskt försvarbara men vi är lyckliga att vår styrelse sätter värdesätter miljö- och klimatinvesteringar högt, så länge den prioriteringen inte äventyrar en långsiktig god ekonomi och förvaltning. I vår uppgift ligger det att överlämna stiftelsen till kommande generationer i ett gott skick.

Lampan 14 klar 2019

2018 innebar att stambytet och renoveringen av fastigheten Lampan 14 på Duvnäsgränd startade. Vi hann inte som planerat klart med allt under året utan har tvingats fortsätta in på 2019, vilket vi naturligtvis beklagar, men vi vet å andra sidan att huset nu är satt i ett sådant skick att vi kan minimera underhållsåtgärder i många år framöver.

Vi har samtidigt gjort ett stort antal större och mindre arbeten i alla områden och min

förhoppning är att de både uppmärksammas och uppskattas av alla våra hyresgäster. Ett av de senare påtagliga arbetena var när vi efter sommaren ersatte sand i lekplatsen på Kristineberg med stötdämpande gummiastfalt. Då blev vi av med besvärande sand på gångvägarna och gräsmattan, samtidigt som vi avsevärt minskade skaderisken i lekparken.

Tack!

Efter tolv år här på Arbetarebostadsfonden har jag nu bestämt mig för att överlämna stafettpinnen till någon annan. I höst börjar därför min efterträdare Jari Lalli som direktör för Arbetarebostadsfonden. Han har en lång erfarenhet från fastighetsbranschen och jag önskar honom lycka till i sitt arbete med att förvalta och utveckla Arbetarebostadsfonden på bästa sätt. Själv ser jag fram emot att kunna ägna mig åt olika aktiviteter som ligger mig varmt hjärtat, och då kunna göra det när det passar mig.

”Mer om hur året har varit finns beskrivet i förvaltningsberättelsen, men först rekommenderar jag er att läsa lite mer om Söderberga som är vårt största område i västra Stockholm. I år är området beskrivet denna utgåva som ingår i vår serie av årsredovisningar.”

Patrik Hult

Patrik Hult, direktör



Söderberga

Området Söderberga har varit bebott sedan 300-talet och är ett väl utforskat område. Beckomberga (de som bor vid bäcken) är det namn som historiskt och naturligt är knutet till området och mycket finns att läsa om detta i olika dokument och skrifter. Marken som våra fastigheter är byggda på var ursprungligen en kombination av sjö och våtmark med allt vad det innebär när man bygger hus på sådan mark. Spår från detta finns tydligt då marken här och där har sjunkit och blivit ojämn. Detta fortsätter ibland ytterligare och medför att vi då måste göra mer eller mindre markarbeten för att kompensera för dessa förändringar.

Gravfält från 200-talet

I historieböckerna kan man t.ex. läsa om gravfältet vid villorna på andra sidan Räckstavägen. De äldsta gravarna är från 200-talet och de yngsta från vikingatiden. Befolkning som bodde där var välbeställda och hade handelskontakter långt ned i Europa. Långt, långt senare, 1929 - 1935, uppfördes Beckomberga sinnessjukhus. Arkitekten var Carl Westman och sjukhuset var på den tiden Europas största mentalsjukhus. Den verksamheten upphörde 1995 och idag är det Bromma sjukhus där privata Stockholms Sjukhem driver geriatrisk vård. Området omkring sjukhuset har under senare år exploaterats kraftigt med ny bebyggelse.

Arkitekt Ernst Grönwall

Fastigheterna på Söderberga Gårdsväg, Vårdaren 1 och 2, och Söderberga Allé, Vårdrädet 1 och 3, är de enda i vårt bestånd som vi inte bebyggt i egen regi.

Söderberga Gårdsväg ritades av arkitekt Ernst Grönwall och byggdes 1972, under miljonprogrammets dagar, av Olsson och Skarne. 1992 - 93 genomgick husen en större yttre renovering och ombyggnad med omfärgning av fasader, tak över entréer och påbyggnad av sadeltak med tegelbeläggning. Tidigare var det platta tak på alla husen. Samtidigt sattes nya fönster med 3-glasrutor in överallt.

På våren 2002 köpte Arbetarebostadsfonden dessa båda fastigheterna på Söderberga Gårdsväg med 489 lägenheter och en förskola. Säljaren var från Söderberga Gårdsväg Fastigheter AB. Därmed ökade Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd avsevärt. Förvaltningen av området sköttes då likt tidigare av Stadsmuren men 2005 tog vi över förvaltningen i egen regi och husvärdar stationerades på plats.

Ganska snart efter förvärvet startade en långsam upprustning av framför allt badrum. Det var en kostsam men nödvändig åtgärd för att förhindra framtida vattenskador. Senare har arbete med byte av balkongpartier, isolering av vindar, förbättrad ventilation m.m. utförts för att minska energiförbrukningen och samtidigt upprätthålla en god boendemiljö.

Kreativa väggmålningar

Fastigheterna på Söderberga Allé uppfördes 1992 av JM och arkitektkontoret var VBB. De 113 lägenheterna var ursprungligen tänkta som bostadsrätter men marknaden var svag och JM valde att förvalta dessa som hyresrätter. Ett av husen, Söderberga Allé 1, byggdes som ett allergihus med boendekvaliteter särskilt anpassat till personer med allergiska besvär. Det innebar att material allergitestades, lägenheterna utrustades med centraldammsugare, vippbara element, vägghängda toaletter och badkar med halvfrott för att underlätta städning mm. Vidare var det spisar med glaskeramikhäll och särskild ventilation i huset. År 2000 köpte Arbetarebostadsfonden fastigheterna på Söderberga Allé då JM beslutat att avveckla sina förvaltningsfastigheter. Lite unikt i dessa hus är entréerna. Där finns väggmålningar gjorda av en konstnär och motiven är hämtade från olika platser i Stockholm. Vissa entrédörrar kan därför vara svåra att finna då de är mitt i en väggmålning.

2004 beslutade styrelsen att ersätta den befintliga byggnaden med förskola med en ny modern förskola. Våren 2006 startade arbetet och den 22 mars 2007 invigdes de nya lokalerna och verksamheten kunde

börja.

Tre husvärdar skapar stabilitet

Idag har vi tre husvärdar som är stationerade i området och som dagligen arbetar i och omkring fastigheterna. Stora grönytor, många hus, mycket parkering och många hyresgäster med olika bakgrund innebär mycket varierande arbetsuppgifter. Successivt under åren har en upprustning gjorts i lägenheter, gemensamhetsutrymmen och grönområden och det pågår ständigt ett arbete med att se över trygghet och säkerhet i området och i fastigheterna. På senare år har därför stora resurser lagts ned på installation av elektroniska låssystem och anslutning av tvättstugor till bokning via hemsidan samt information och förändring av hushållsspor och miljörum.

Förändrad detaljplan

I skrivande stund pågår ett arbete med en förändrad detaljplan i området. Vårt mål i detta arbete, förutom att tillföra nya bostäder åt alla bostadssökande, är att ge boende i området möjlighet till en "boendekarriär" genom att flytta till annan modernare lägenhet, i samma område, och att därigenom bibehålla sina resvägar, vänner, förskola, skola m.m.

Behovet av en annan bostad ska inte behöva innebära att man måste byta område. I detta arbetet vill vi även se hur vi kan öka möjligheter till en utökad service i närområdet. Det är ett genomgripande arbete som nu pågår innan en byggnation kan starta och stå färdigt, kanske redan 2023.



Förvaltningsberättelse 2018

Styrelsen och direktören för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, organisationsnummer 802000-1601, lämnar följande redogörelse för verksamheten 2018.

RAÄ 57.

Gravfältet ligger på bergshöjd nära Söderbergaskolan vid Söderberga Gårdsväg, nordväst om Beckomberga sjukhusområde. Av en rapport från Stadsmuseet 2000 framgår, att de ovan jord synliga gravarna på Söderberga-fältet mättes in 1944. Gravfältet antas utifrån gravarnas former vara från yngre järnålder.

Antalet uppgick vid inventeringen 1944 till ett trettiotal i form av rektangulära och runda stensättningar samt högar och ett par skeppssättningar.

Ett femtontal anläggningar öster om berget påträffades. De tolkas som husgrunder, gravar, ett dike och en brunn. Vid ny inventering år 2000 har emellertid fler gravar påträffats, än de som tidigare registrerats.

Stadsmuseet drar i sin rapport slutsatsen, att fältinventeringen påvisat ett flertal kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Bromma hembygdsförening *2

Stiftelsens uppdrag

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden har till syfte att uppföra och förvalta goda bostäder, vilka främst bör upplåtas åt dess destinatärer, arbetare eller därmed jämställda som är boende i Stockholm. Stiftelsens tillgångar förvaltas av en styrelse bestående av sex ledamöter. Denna styrelse har sammanträtt sex gånger under året, haft en styrelsekonferens samt deltagit i externa utbildningar och konferenser.

Stiftelsens ändamål

Styrelsen har granskat de 48 (55) nya hyresgästerna 2018 och konstaterat att dessa kommer ur stiftelsens destinatärskrets, arbetare eller därmed jämställda som är boende i Stockholm.

En långsiktighet i förvaltningen och goda underhållsarbeten av fastigheterna borgar för en fortsatt god ekonomi som främjar såväl stiftelsen som dess hyresgäster. Det är styrelsens uppfattning att verksamheten 2018 uppfyller stiftelsens mål och ändamålsparagraf.

Resultatet

Renoveringen av fastigheten Lampan 14 startade tidigt 2018 och har påverkat året både ekonomiskt och resursmässigt. Trots detta är det ekonomiska resultatet för stiftelsen 2018 gott och borgar för en fortsatt stabil ekonomi med en soliditet på 22,4 % (20,5 %), god räntetäckningsgrad 3,0 (2,6) samt en verksamhet som fortsatt följer de 5-åriga underhållsplanerna och med en långsiktighet i den löpande förvaltningen. Verksamheten håller därmed det långsiktiga överskottsmålet. Anläggningstillgångarna har ökat i samband med aktiveringar av kostnader i samband med renoveringen av Lampan 14.

Intäkter

Arbetarebostadsfondens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från bostäder och lokaler. Från dessa avgår vakanser, evakueringar och hyresrabatter. De sammanlagda intäkterna har minskat med 1,5 MSEK då projektet Lampan 14 inneburit tomställda lägenheter, hyresrabatter och evakueringar av hyresgäster. Dessutom har lokaler i samma fastighet tomställt i avvaktn på en ombyggnad av dessa till bostäder. Netto-intäkterna uppgår till 128,5 MSEK (130,0 MSEK).

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av de taxebundna avgifterna såsom el, vatten, fjärrvärme, hushållssopor och grovsopor och fastighetskötsel, städning, markskötsel, reparationer samt övrig drift. Sammanlagt uppgår dessa kostnader till 38,1 MSEK (37,7 MSEK). Merparten av ökningen är relaterad till personalkostnader, såväl för egen som inhyrd via entreprenörer. Andra ökningar såsom prisökningar och taxeförändringar har till viss del kompensats med volymförändringar och investeringar. Även reparationskostnaderna är lägre då framför allt vattenskador minskat i omfattning gentemot tidigare.

Underhåll

Underhållskostnader innefattar sådana åtgärder i fastigheterna som sker i enlighet med budget och den 5-åriga underhållsplanen, d.v.s. åtgärder som livstidsförlänger fastigheten eller byter ut delar i fastigheten. Tidigt 2018 började arbetet med renoveringen av Lampan 14 på Duvnäsgränd. Hittills har vi i detta projekt investerat 60 MSEK, varav 44 MSEK aktiverats på balansräkningen. I det dagliga löpande underhållet i fastighetsbeståndet ingår lägenhetsunderhåll såsom målning, tapetsering, golvläggning, badrumsrenovering, vitvaror mm samt underhåll av gemensamma utrymmen och lokaler. Nedan följer en kortare beskrivning av några större underhållsarbeten som utfördes 2018 i de olika områdena.

Johannesfred

I området har vi även i år gjort många arbeten till ett värde av 5,6 MSEK. Trapphus och vissa fasader har målats, byte av uttjänta balkongpartier, byte av blandare till miljövänliga och snålspolande, nya takpannor på två hus samt ytterligare ett cykelställ med sedumtak. Under året utfördes även en inventering och besiktning av samtliga lägenheter på Osmundsvägen för att ge oss en god bild av husets skick inför det kommande stambytet.

Kristineberg

I Kristineberg utfördes de åtgärder som OVK-besiktningen påvisade 2017. Ett problem i området har varit att sand från lekplatserna

förstört gräsytor, som dessutom kommit ut på gångvägar och vidare in i trapphusen. Vi genomförde därför en förändring av lekplatserna. All sand som var avsedd för att skydda vid fall togs bort och ersattes av en mjuk gummiyta. Samtidigt förbättrade vi ytterligare med marksten på platser så att vi på detta sätt bara har sand i sandlådan. De sammanlagda underhållskostnaderna för området uppgår till 1,8 MSEK.

Söderberga

I Söderberga har stora resurser lagts ned på att hantera befintliga vatten- och avloppssystem. Avloppsvatten från Söderberga Gårdsväg pumpas ut till stadens avloppssystem och stopp i denna pumpanläggning förorsakar ett totalt stopp för alla boende på Söderberga Gårdsväg. I år hade vi ett sådan händelse då båda pumparna stoppades p.g.a. att saker kastats i avloppen som absolut inte hör dit. Vi har även ersatt gamla postboxar på Söderberga Allé med nya och samtidigt fräschat upp de trapphusen. Totalt uppgår underhållskostnaderna till 5,4 MSEK.

Södermalm

Södermalm har under året präglats av renoveringen av Lampan 14, men även andra fastigheter i kvarteret har underhållits. Entrédörrar har målats, portaler har målats och slutligen har brandskyddet på vinden på Åsögatan 200 förbättrats. Underhåll för sammanlagt 60,5 MSEK har lagts ned i fastigheterna på Södermalm i år.

Långbro Park och Stadshagen
Båda områdena har hus som är i gott skick varför inga större underhållsarbeten utförts

Totalt uppgår summan för samtliga underhållsåtgärder till 72,6 MSEK (22,1 MSEK). Av dessa är 43,7 MSEK utgifter för Lampan 14 som direkt aktiverats på balansräkningen. Kostnader för 3,3 MSEK (2,3 MSEK) har aktiverats i enlighet med K3-reglerna. Sammantaget innebär årets underhåll, exkl. Lampan 14, i relation till boendeytan ett lägre belopp



än tidigare, 157 SEK/M² (188 SEK/M²), men fortsatt en bra nivå för att bibehålla en god förvaltningskvalité och boendemiljö.

Tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsavgift

Hälften av Arbetarebostadsfondens fastigheter är upplåtna med tomträtt. Avtalstiden för dessa löper i 10-årsperioder och avgiftsökningar sker vid förlängningar. Summan av tomträttsavgifterna, fastighetsskatten och fastighetsavgiften är 6,7 MSEK (6,6 MSEK).

Administration

Administrationen består av ledning, förvaltning, hyresadministration, ekonomi och IT samt därtill hörande lokalkostnader. Den totala kostnaden för detta uppgår till 11,6 MSEK (12,1 MSEK). Under året har inga större kostnadskrävande projekt utförts likt föregående år.

Investeringar/aktiveringar/utrangeringar

Under året har investeringar aktiverats till ett värde av 47,1 MSEK (2,3 MSEK) avseende underhållsåtgärder som aktiverats i enlighet med K3-regelverket. Av dessa är 43,8 MSEK direkt hänförliga till Lampan 14. Inga andra investeringar, nedskrivningar eller utrangeringar har skett under året.

Skuldportfölj, finansiering

Hela verksamheten är i grunden finansierad med krediter i svenska banker där pantbrev i egna fastigheter utgör säkerhet. Hur detta ska hanteras är fastställt i en finanspolicy. En långsiktigt stabil ekonomi med goda resultat är nödvändig för att kunna bibehålla och utveckla bra relationer till de banker som ger dessa krediter och villkor. Detta blir särskilt viktigt under tider då den allmänna ekonomin är svag och osäker. Finanspolicyn anger att överlikviditet skall användas till att minska skuldportföljen.

Krediter till ett värde av 150 MSEK har refinansierats (ersatts med nya lån) under året och i samband med detta har kreditvolymen sänkts med 8 MSEK. Den totala kreditnivån är 491 MSEK.

Skuldportföljen består till största delen av lån med 3-månaders Stibor 90-dagars ränta som räntesäkras med ränteswapar. Både reporäntan och Stibor 90-dagarsräntan har under 2018 varit fortsatt låg och negativ och vid refinansiering har kreditgivarnas krav på marginalerna varierat. Resultatet vid refinansieringar har därför resulterat i en totalt lägre räntenivå än tidigare. Ränte-

kostnaderna har därmed med minskade kreditvolymen och aktivt finansarbete sjunkit till 8,9 MSEK (12,3 MSEK). Under året har en ränteswap till en kostnad av 1,3 MSEK (2,5 MSEK) avslutats i förtid med avsikt att minska räntekostnaderna för kommande år. Vid årsskiftet var portföljens genomsnittsränta 1,4 % (1,8 %) med en räntebindnings- och kapitalbindningstid i enlighet med finanspolicyn. Detta ska säkerställa god finansiering med kontrollerade räntekostnader under en längre period.

Kassaflöde/likviditet

Arbetarebostadsfonden hade vid årets slut en likviditet på 5,1 MSEK (27,2 MSEK). Den löpande verksamheten ger ett positivt kassaflöde efter driftkostnader på 32,6 MSEK. Under året har 47,1 MSEK (2,3 MSEK) investerats i underhåll och 8 MSEK har minskat kreditvolymen då finanspolicyn anger att överskottslikviditet främst ska användas för att amortera lån. Av den anledningen har heller inga placeringar av likviditet gjorts under året.

Marknaden

Arbetarebostadsfondens fastighetsbestånd är beläget i Stockholms kommun där efterfrågan på hyresrätter är fortsatt stor. Inflyttningen till Stockholm har under 2018 skett i oförminskad takt och antalet bostadsökande ligger på en mycket hög nivå. Lediga lägenheter erbjuds först till våra egna hyresgäster som står i Arbetarebostadsfondens interna kö. Successionslägenheten överlämnar vi därefter till Stockholms Stads Bostadsförmedling som erbjuder lägenheten till sin kö, i enlighet med Arbetarebostadsfondens regler.

Stockholms Stads Bostadsförmedlings kö består av ca. 650 000 personer, varav 14 % är aktivt sökande. Att ställa sig i denna kö kan, sedan Rikskön infördes 1997, alla göra oavsett bostadsort förutsatt att man fyllt 18 år och har ett svenskt personnummer eller samordningsnummer. Allt fler kommunala och privata bostadsbolag ansluter sig till Bostadsförmedlingen och under 2018 förmedlade Bostadsförmedlingen lägenheter i 23 av Stockholms läns 26 kommuner samt för Västerås, Håbo och Strängnäs. Detta ökade geografiska område är en starkt bidragande orsak till ökningen av antalet personer i bostadskön.

Arbetarebostadsfonden har som ett av sina mål att även tillföra fler hyresrätter till Stockholm genom att uppföra bostäder. Av den anledningen har ett arbete pågått med att finna lämpligt sätt att nå detta mål. I januari

2018 erhöles ett markanvisningsavtal för Söderberga Gårdsväg. Avtalet innebär att en ny detaljplan skall tas fram med en utökning av antal lägenheter med ca. 160 lägenheter. Detta detaljplanearbete startade under hösten och beräknas pågå under hela 2019.

Bostäder

Antalet bostäder i fastighetsbeståndet är 1419 lägenheter. Under året skedde 88 (106) omflyttningar i fastighetsbeståndet vilket är fortsatt färre än de senaste årens genomsnitt. I relativa tal uppgick omflyttningen till 6,2 % (7,4 %), en av de lägsta nivåerna under en tio-årsperiod. 2018 års statistik visar även att den långsiktiga trenden med allt färre omflyttningar har varit som lägst de senaste fem åren. Mot denna minskning står trenden att antal interna byten ökar och att man då väljer att flytta inom Arbetarebostadsfondens bostadsbestånd. Färre omflyttningar och större andel interna omflyttningar är ur förvaltningssynpunkt positivt och indikerar fortsatt nöjda hyresgäster.

Lokaler och parkeringar

Arbetarebostadsfonden har lokaler som utgör komplement inom de olika bostadsområdena. I nästan samtliga av våra områden finns förskolor inrymda. I Söderberga liksom i Stadshagen hyrs lokaler ut för gruppböende eller dagcenter. Övriga lokaler utgörs till exempel av närbutiker, mindre kontor samt förråd/lager. I Lampan 14 har två lokaler utrymtes och dessa kommer under 2019 byggas om till tre lägenheter. Parkering i form av garage och markparkering finns i samtliga områden utom Kristineberg.

Största lokalhyresgäst är Stockholms Stad som totalt förhyr ca. 3 460 m². Största enskilda förhyrningen är den friliggande förskolan i Söderberga om ca. 1 000 m², byggd 2007. Hyresbortfall för lokaler uppgår till 22 TSEK (563 TSEK) och avser mindre förråd som varit outhyrda.

Fastighetsförvaltning

Arbetarebostadsfonden förvaltar 1 419 lägenheter och drygt 7 000 m² lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan är knappt 100 000 m² fördelat på fastigheter belägna på Södermalm, i Kristineberg, Stadshagen och Johannesfred, vid Söderberga Allé och Söderberga Gårdsväg samt i Långbro Park.

Arbetarebostadsfonden är en evighetsförvaltare av sina fastigheter, d.v.s. fastigheterna kommer kvarstå i stiftelsens ägo så länge stiftelsens verksamhet består. Som en sådan

förvaltare gäller det att hålla ett mycket långsiktigt perspektiv på den dagliga förvaltningen. I detta ingår att se till att hyresgästerna har en trygg boendemiljö i välskötta, trivsamma bostäder med god standard. För att ta reda på hur våra hyresgäster upplever detta genomförs hyresgästundersökningar. En ny sådan undersökning skall genomföras av AktivBo våren 2019. Tidigare undersökningar påvisar brister och förbättringsområden som sedan tagits in i den dagliga förvaltningens arbete. Över åren har resultaten förbättrats och är vid senaste mätningen på ett mycket goda nivåer, Serviceindex 82 %, Produktindex 77 % och Profil, Attraktivitet och Valuta 85 – 90%.

Miljö och energi

Hösten 2018 skedde den årliga revisionen av miljöarbetet. Resultatet innebar att Arbetarebostadsfonden behåller sin miljödiplomering och samtidigt fick bekräftat att verksamheten uppfyller de kriterier som ställs i Svensk Miljöbas. Det är ett stort och omfattande arbete som genomförts för att hålla igång detta systematiska miljöarbete, och av stor vikt för att ha kontroll på och utveckla miljöinsatserna. Arbetarebostadsfonden har även varit ansluten till det s.k. Skåneinitiativet vars mål var att minska energiförbrukningen med 20 % från 2008 till 2016 och genom detta minska CO²-utsläppen. Det målet uppnåddes inte men väl en minskning med 17 % under dessa år, vilket är detsamma som genomsnittet för de 105 anslutna bostadsföretagen.

Under 2018 har vi fortsatt att satsa på minskad el-förbrukning genom ytterligare en bergvärmeinstallation i Johannesfred, byte till energisnålare fläktar och fortsatt installation av LED-belysning. Allt med syftet att minska energiförbrukningen och underlätta förvaltningsarbetet så att hyresgästernas boendekvalitet förbättras successivt.

Eget kapital	Grundfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Utgående balans 2017-12-31	10 775	6 490	92.789	11.651	121.705
Omföring av ovan Årets resultat			11.651	-11.651	
Årets resultat				12.607	12.607
Utgående balans 2018-12-31	10 775	6 490	104.440	12.607	134.312

Hyresgästsamverkan, trygghet och service

I Johannesfred, Kristineberg, Söderberga Gårdsväg samt på Södermalm finns lokala hyresgästföreningar med vilka Arbetarebostadsfonden har samrådsmöten i löpande förvaltningsfrågor. Dessutom sker årliga gemensamma besiktnings av utemiljön och trygghetsbesiktnings. Fritidspengar för att tillgodose hyresgästernas egna önskemål om investeringar/aktiviteter betalas ut till de lokala hyresgästföreningarna som bedriver sådan aktiv verksamhet och för detta ändamål finns även tillgång till egen lokal för hyresgästers samvaro i många områden.

Arbetarebostadsfonden är ansluten till Störningsjouren som drivs av Stockholmshem. Dess uppgift är att medverka till en tryggare och lugnare boendemiljö för våra hyresäster. Drygt hälften av alla ärenden hänförs till fredags- och lördagskvällar.

Trygghet i boendet är viktigt både för våra hyresgäster och för fastighetsförvaltningen. För att successivt förbättra tryggheten installeras inpasseringssystem med kodlös eller porttelefoner för tillträde till entréer, källare, soprum och garage i fastigheterna. Vi har valt Aptus system för detta och efter årets installationer finns det i samtliga områden. Systemet hanterar även bokning av tvättstugor, lokalt och via hemsidan, och den funktionen är nu installerad i samtliga tvättstugor.

Organisation och medarbetare

Stiftelsen hade vid årets slut tretton personer anställda, åtta tjänstemän och fem husvärdar placerade ute i våra bostadsområden. Antalet män var åtta och antalet kvinnor var fem.

Under året har en av husvärdarna har valt att gå i pension och i avvaktan på en ersättare har personal hyrts in på korttid. Medelåldern inom

företaget var vid årsskiftet 49 (50) år och sjukfrånvaron var 1,7 % (2,7 %) av arbetstiden.

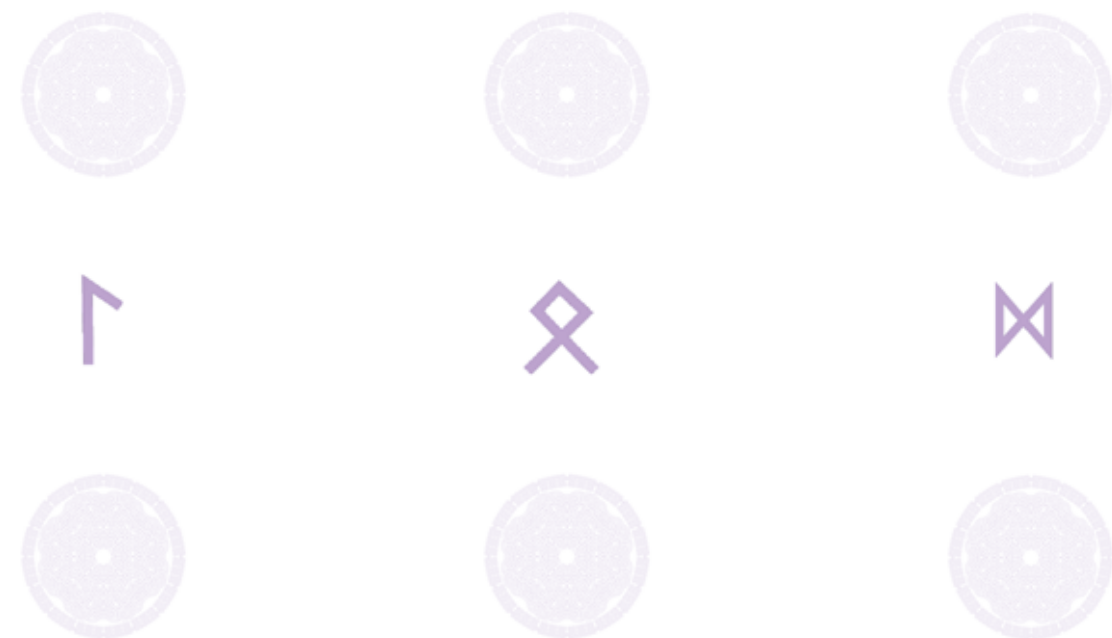
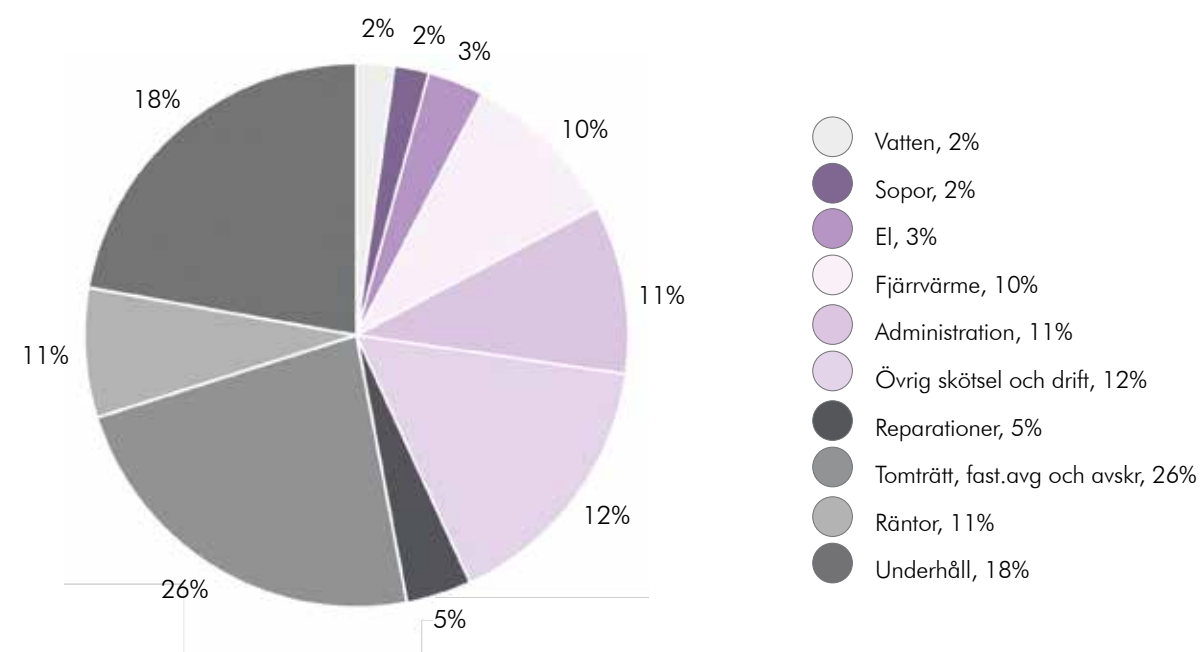
Service till våra hyresgäster ska hålla en hög och jämn nivå och ska även ske med lika-behandling. Motiverad, kompetent och frisk personal är av stor vikt för att uppnå detta och därför anslås årligen nödvändiga resurser på utbildning, utveckling och personalvård. Skyddsron utförs årligen inom företaget, arbetsmiljöer kontrolleras och förbättras och för att främja hälsa, välmående och trivsel erbjuds friskvårdersättning, friskvårdstimme, gemensamt deltagande i friluftaktiviteter och regelbundna hälsoundersökningar.

Utsikter för 2019

- Generell höjning av hyrorna i nivå under övriga fastighetsägare i Stockholm
- Avslutande av stambytes- och renoveringsprojektet Lampan 14
- Underhållsarbeten budgeterade till ett värde av 24 MSEK
- Detaljplanearbete för Söderberga Gårdsväg

Verksamheten förväntas sammanfattningsvis bedrivas med samma inriktning som under tidigare år. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer utöver de risker som alltid är vid ombyggnationer typ Lampan 14 har identifierats för det kommande året.

Kostnadsfördelning 2018



Resultaträkning (tkr)

			2018	2017
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hyresintäkter	Not 3		126 086	128 364
Övriga rörelseintäkter	Not 4		2 365	1 630
NETTOOMSÄTTNING			128 451	129 994
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftskostnader	Not 5		-38 138	-37 696
Underhållskostnader			-25 583	-19 779
Tomträttsavgälder			-4 224	-4 217
Fastighetsskatt och fastighetsavgift			-2 437	-2 407
			-70 382	-64 099
DRIFTNETTO			58 069	65 895
Avskrivningar	Not 6		-19 946	-21 523
BRUTTORESULTAT			38 123	44 372
Central administration			Not 7	
			-11 580	-12 057
RÖRELSERESULTAT			26 543	32 315
FINANSIELLA POSTER				
Utdelningar på värdepapper			103	104
Ränteintäkter			7	12
Räntekostnader			-8 878	-12 329
RÄNTENETTO			-8 768	-12 213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			17 775	20 102
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Förändring av periodiseringsfond	Not 15		-2 236	-5 103
Avskrivningar utöver plan			0	0
RESULTAT FÖRE SKATT			15 539	14 999
Skatt	Not 8		-2 932	-3 348
ÅRETS RESULTAT			12 607	11 651

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	672 532	645 289
Maskiner och inventarier	Not 10	746	790
		673 278	646 079
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	Not 11	40	40
Andra långfristiga fordringar	Not 12	111	132
		151	172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		673 429	646 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		73	114
Övriga fordringar		2 238	691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 550	1 549
		4 861	2 354
Kassa och bank	Not 14	5 103	27 243
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 964	29 597
SUMMA TILLGÅNGAR		683 393	675 848

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		10 775	10 775
Reservfond		6 490	6 490
		17 265	17 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		104 440	92 789
Årets resultat		12 607	11 651
		117 047	104 440
SUMMA EGET KAPITAL		134 312	121 705
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	Not 15	23 966	21 730
		23 966	21 730
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner		2 093	2 288
Uppskjuten skatt	Not 16	7 828	8 149
		9 921	10 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17, 18	490 375	498 017
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		250	250
Leverantörsskulder		7 831	7 530
Skatteskulder		2 978	1 986
Övriga skulder		883	879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	12 877	13 314
		24 819	23 959
SUMMA SKULDER		549 081	554 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		683 393	675 848



Kassaflödesanalys (tkr)

	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseintäkter inkl. finansiella intäkter	128 561	130 110
Rörelsekostnader inkl. räntekostnader		
exkl. avskrivningar, nedskrivningar och avsättningar	-90 840	-88 485
Betald skatt	-2 456	-1 870
Tillförda medel	35 265	39 755
Rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning - / minskning +)	-2 507	396
Rörelseskulder (ökning + / minskning -)	-132	-3 710
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-2 639	-3 314
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	32 626	36 441
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Materiella anläggningstillgångar (ökning - / minskning +)	-47 145	-2 349
Finansiella anläggningstillgångar (ökning + / minskning -)	21	17
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-47 124	-2 332
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN OCH KASSA		
Långfristiga skulder (ökning+ / minskning-)	-7 267	-76 194
Amortering av skuld	-375	-496
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-7 642	-76 690
Likvida medels förändring (ökning +/minskning-)	-22 140	-42 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG	5 103	27 243

Flerårsöversikt (tkr)

	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	126 086	128 364	127 013	124 524	123 572
Driftnetto	58 069	65 895	64 182	63 626	62 069
Årets resultat	12 607	11 651	11 361	10 176	10 382
Summa tillgångar	683 393	675 848	738 016	705 150	687 140
Soliditet	22,4 %	20,5 %	16,7 %	15,5 %	13,9 %
Antal bostäder (st)	1419	1417	1415	1415	1415
Area bostäder och lokaler (m²)	99 338	99 200	99 450	99 450	99 450



Stiftelsens årsredovisning 2018 är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Not 1
Redovisnings- och värderingsprinciper

Stiftelsens årsredovisning 2018 är upprättad enligt BFNAR 2012:1 (K3) samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden med anpassning för stiftelser.

Värderingsprinciper
resultaträkningen
Intäkter
Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter
Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

Ränteswappar används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Ränteswappar redovisas i resultaträkningen i samma period som ränteutgiften.

Värderingsprinciper
balansräkningen
Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation,

montering, lagfarter och konsulttjänster. Anskaffningsvärdet på Stiftelsens byggnader har fördelats på komponenter. Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Avskrivningar
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/ komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas:
* Byggnader: 40-150 år
* Inventarier, verktyg och installationer: 5 år

Tillkommande utgifter
Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Stiftelsen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen
Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna.

Säkringsredovisning/Kassaflödessäkringar
Ränteswappar som används för att ersätta upplåning till rörlig ränta med fast ränta. Så länge som säkringsrelationen är effektiv sker ingen redovisning av värdeförändring på säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella anläggningstillgångar
Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Stiftelsen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten *Byggnader och mark*. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten *Driftnetto*.

Finansiella instrument
Redovisning och värdering
Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Stiftelsen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde.

Inkomstskatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skattekulder respektive uppskjutna skattefordringar och skattekulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt
Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.
Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Likvida medel
Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Ersättningar till anställda
Kortfristiga ersättningar
Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner och semesterersättningar, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen.
Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som Stiftelsen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avgiftsbestämda pensionsplaner
Stiftelsen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Stiftelsen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Förmånsbestämda pensionsplaner
Andra pensionsplaner än avgiftsbestämda planer utgör förmånsbestämda pensionsplaner. Stiftelsen behåller här den legala förpliktelsen för eventuella förmåner, även om förvaltningstillgångar har reserverats för finansiering av den förmånsbestämda planen. Stiftelsen deltar i en plan som omfattar flera arbetsgivare som klassificeras som förmånsbestämd pensionsplan men som redovisas som en avgiftsbestämd plan eftersom det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Not 2
Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för Stiftelsen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

Betydande bedömningar
Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av Stiftelsens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

Fastighetsvärdering
Fastigheterna har värderats med värdetidpunkt 1 januari 2019. Värderingen baseras på hyresnivå i januari 2018. Värderingen har gjorts internt och driftnetton och framtida investeringar har nuvärdesberäknats i en 10-årig kalkylperiod med direktavkastningskrav mellan 2,9 – 3,9 %.

Bedömning av osäkra fordringar
Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

Osäkerhet i uppskattningen
Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar
Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar.



Noter (tkr)

Not 3		
Hyresintäkter	2018	2017
Bostäder	117 534	116 552
Lokaler	9 816	10 540
Övrigt	2 947	2 984
	130 297	130 076
Hyresbortfall, bostäder	-1 395	-690
Hyresbortfall, evakuering bostäder	-2 023	0
Hyresrabatt, bostäder	-297	-289
Hyresbortfall, lokaler	-22	-649
Hyresbortfall, övrigt	-474	-84
	-4 211	-1 712
Hyresintäkter totalt	126 086	128 364
Hyreskontraktens löptider	2018	2017
+ 1 år	2 146	2 040
+ 2 år	1 347	1 253
+ 3 år	1 209	1 112
+ 4 år	3 025	2 731
≥ 5 år	1 986	2 515
	9 713	9 651
Not 4		
Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Tillval	1 251	1 166
Övriga intäkter	1 114	464
	2 365	1 630
Not 5		
Driftskostnader	2018	2017
Reparationer	4 481	5 203
Skötsel	8 130	7 640
Elförbrukning	3 862	3 730
Fjärrvärme	11 052	10 885
Vatten och sopor	4 950	4 783
Övrig drift	5 663	5 455
	38 138	37 696
Leasing-hyra	2018	2017
År 1	1 198	1 149
År 2 - 4	1 233	2 430
År 5 -	0	0
Not 6		
Avskrivningar		
Planenliga avskrivningar har skett med 20 % på anskaffningsvärdet		
avseende maskiner och inventarier. Avskrivning på byggnader		
har skett med livslängder på 40-150 år.		

Not 7			
Personal			
Löner och ersättningar	2018	2017	
Styrelse och direktör	1 478	1 461	
Övriga anställda	5 683	5 561	
	7 161	7 022	
Pensions- och sociala kostnader	2018	2017	
Pensionskostnader för styrelse			
och direktören	619	599	
Pensionskostnader för övriga			
anställda	508	554	
Förändring pensionsskuld	-195	147	
Övr sociala kostnader	2 100	2 129	
	3 032	3 429	
Medelantalet anställda	2018	2017	
Män	8	9	
Kvinnor	5	5	
	13	14	
Könsfördelning styrelse	2018	2017	
Män	3	3	
Kvinnor	3	3	
	6	6	
Not 8			
Skatt beräknad på resultatposter i årets resultat			
De huvudsakliga komponenterna i skattekostnaden för			
räkenskapsåret och förhållanden mellan förväntad skatte-			
kostnad baserat på svensk effektiv skattesats på 22 %			
och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:			
	2018	2017	
Resultat före skatt	15 539	14 999	
Skatt enligt gällande skattesats	-3 420	-3 302	
Skattefria intäkter	2	3	
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-16	
Schablonintäkt	-17	-13	
Skillnad bokföringsmässiga och			
skattemässiga avskr byggnader	-528	-896	
Temporär skillnad	321	379	
Balanserade investeringar som			
skattemässigt är kostnader	720	517	
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-22	
Redovisad skatt i resultaträkningen	-2 932	-3 350	

Noter (tkr) forts

Not 8 forts.		
Skattekostnaden består av		
följande komponenter:		
	2018	2017
Aktuell skatt		
på Årets resultat	-3 253	-3 707
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt		
Förändring av temporära skillnader	321	379
Utnyttjande av skattemässigt		
underskottsavdrag	0	0
Övrigt	0	-22
Redovisad skatt i resultaträkningen	-2 932	-3 350
Not 9		
Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ack anskaffningsvärde	927 689	925 341
Försäljn/utrangeringar	0	0
Pågående ombyggnad	25 723	
Årets aktiveringar	21 422	2 348
Utg ack anskaffningsvärden	974 834	927 689
Ingående ack avskrivning	-282 400	-260 946
Ack avskr utrangering	0	0
Årets avskrivning	-19 902	-21 454
Utgående ack avskrivningar	-302 302	-282 400
Redovisat värde 31 december	672 532	645 289
Verkligt värde 31 december	2 940 000	2 820 000
Verkliga värden på förvaltningsfastigheterna har uppskattats		
utifrån observerbara data för nyligen genomförda transaktioner		
och hyresavkastning för likartade fastigheter. Värderingen har		
gjorts genom intern värdering där prognosticerade kassaflöden		
har nuvärdesberäknats. Stiftelsen har använt sig av en 10-årig		
kalkylplan. Vid antagandet om framtida kassaflöden har följande		
faktorer beaktats:		
- Historiska och nuvarande hyresintäkter		
- Historiska och muvarande kostnader för drift och underhåll		
- Jämförelse av kostnader för drift och underhåll med likartade fastigheter		
- Förväntad framtida utveckling för området/marknaden		
- Villkor enligt nuvarande kontrakt		
- Bedömning av marknadsmässiga villkor när hyreskontrakt löper ut		
- Fastighetens positionering i marknadssegmentet		
- Värderingstidpunkt		
- Period		
- Inflation		
- Kalkylränta		
- Direktavkastning		
- Vakansgrad, långsiktig		
Se även lämnad information i not 2 avseende uppskattningar		
och bedömningar.		

Not 10		
Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 785	2 785
Årets inköp	0	0
Utg ack anskaffningsvärden	2 785	2 785
Ingående ackumulerad		
avskrivning	-1 995	-1 928
Försäljn/utrangeringar	0	0
Årets avskrivning	-44	-67
Utgående ack avskrivningar	-2 039	-1 995
Utgående bokfört värde	746	723
(Konst ingår med 683 tkr)		
Not 11		
Aktier och andelar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utg ack anskaffningsvärden	40	40
Not 12		
Andra långfristiga		
fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Innestående återbäring		
Årets förändring	132	149
Förändring deposition	-63	-63
Innestående återbäring	42	46
	111	132
Not 13		
Förutbetalda kostnader		
och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkringar	624	13
Tomträttsavgälder	1 056	1 056
Lokalhyra	329	307
Övriga kostnader	541	173
	2 550	1 549
Not 14		
Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Outnyttjad checkräkningskredit	10 000	10 000



Not 15					
Periodiseringsfonder	2018-12-31	2017-12-31	Derivatinstrument	2018-12-31	2017-12-31
Taxering 2013		2 684	Upplysning om verkligt värde för		
2013	2 390	2 390	varje kategori av derivatinstrument		
2014	3 400	3 400	Ränteswappar		
2015	4 300	4 300	Verkligt värde	-8 055	-10 934
2016	3 356	3 356	Redovisat värde	0	0
2017	5 600	5 600			
2018	4 920		Not 18		
Utgående balans	23 966	21 730	Ställda panter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad skatt	5 273	4 781	Fastighetsinteckningar	671 092	671 092
			Fastigo, garantibelopp	124	113
Not 16					
Ack. uppskjuten skatt			Not 19		
på temporära skillnader	2018-12-31	2017-12-31	Upplupna kostnader och		
Ingående skatteskuld	8 149	8 528	förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förändring avseende			Förskottsinbetalda hyror	11 058	11 463
avskrivning av fastigheter	-321	-379	Räntekostnader	681	1 045
Redovisad uppskjuten			Semesterskuld inkl soc avg	469	427
skatteskuld	7 828	8 149	Övrigt	669	379
				12 877	13 314
Not 17					
Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31			
Den delen av långfristiga					
skulder som förfaller till					
betalning senare än 5 år					
efter balansdagen.	489 375	497 017			
Säkerheter för angivna					
skuldposter i balansräkningen					
Skuld till kreditinstitut					
Fastighetsinteckningar	671 092	671 092			

Stockholm den 8 april 2019

Urban Ryadal ordförande	Bengt Lagerstedt vice ordförande	Cecilia Carpelan
Göran Dahlstrand	Margareta Ahlström	Camilla Dahlin-Andersson
	Patrik Huldt direktör	
	Revisorspåtecknande	
	Min revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2019	
	Mikael Östblom Auktoriserad revisor	

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853, org.nr 802000-1601.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2018.

Stiftelsens årsredovisning ingår på sidorna 9-22 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredo-visningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions-sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa stan-darder beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhäm-tat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och direktörens ansvar

Det är styrelsen och direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och direktören ansvarar även för den in-terna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och direktören för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhål-landen som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och direktören avser att likvidera stiftelsen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en profes-sionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för vä-sentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utfor-mar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig fel-aktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av stif-telsens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisnings-principer som används och rimligheten i styrelsens och direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovis-ningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida hän-delser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentatio-nen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovis-ningen återger de underliggande transaktio-nerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inrikt-ning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och direktörens förvaltning för Stiftelsen Arbeta-rebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 för år 2018.

Enligt min uppfattning har styrelseleda-möterna och direktören inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhäm-tat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens och direktörens ansvar

Det är styrelsen och direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelse-förordnandet.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revi-sionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersätt-ningsskyldighet mot stiftelsen, eller om det finns skäl för entledigande, eller

- på något annat sätt handlat i strid med stif-telselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovis-ningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen. Som en del av en revision enligt god revisions-sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning un-der hela revisionen. Granskningen av förvaltning-en grundar sig främst på revisionen av räkenska-perna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedöm-ning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Stockholm den 8 april 2019

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

OMRÅDE/FASTIGHETS- BETECKNING		Nybyggn. år	Värde år	Taxeringsvärde		Bostäder										Lokaler				Totalt	
				Totalt (tkr)	Varav bygg- nadsvärde (tkr)	Lägenhetstyp										Area (m²)	Medelhyra (kr/m²)	Antal	Area (m²)	Area (m²)	
						1rkv	1rk	2rkv	2rk	3rk	4rk	5rk	6rk	Övr	Totalt antal						m²/ lgh
SÖDER																					
Lampan 2	Ploggatan 3 & 3A	1979	1979	58 892	26 892		9			8	12			29	80	2 317	1 284		2 317		
Lampan 7	Bondegatan 71 A-B, Duvnäs-gatan 16	1900	1999	65 392	30 430		15		10	8	4			37	61	2 247	1 440	4	2 363		
Lampan 13 A	Åsögatan 202-204, Duvnäs-gatan 8-10	1913	1993	110 830	47 846		31		28	4	4			67	60	4 027	1 509	3	4 208		
Lampan 13 B	Åsögatan 200	1926	1982	106 605	43 073		5		20	18	8		2	53	77	4 096	1 252	1	4 159		
Lampan 14	Duvnäs-gatan 12-14	1962	1962	100 000	42 200		16		21	13	7			57	61	3 501	1 392	11	4 937		
KRISTINEBERG																					
Borgare 1	Hjalmar Söderbergs väg 14A-D, 16A-D	1932	1986	267 400	116 200		16		55	33	36			140	76	10 685	1 239	3	11 328		
STADSHAGEN																					
Drakdödaren 1	Stadshagsplan 1-7	1938	2010	131 988	70 866*		12		48	11	3			74	58	4 284	1 599	2	4 589		
Drakdödaren 3	Stadshagsvägen 18-24	1942	2011	95 881	51 768*		24		24	13	1			62	53	3 256	1 639	1	3 296		
JOHANNESFRED																					
Osmundsjärnet 1	Johannesfredsvägen 44-64	1948/89-91	1990	229 559	141 403*		32		99	11	58			200	70	13 942	1 212	12	14 717		
Finsmidet 1	Osmundsvägen 19-29	1965	1965	50 283	28 165*		5			16	15			36	83	2 997	1 023	3	3 934		
SÖDERBERGA																					
Vårdaren 1	Söderberga Gårdsväg 3-19, 23-101	1972	1972	364 841	229 600*	186		10	153	124	16			489	55	26 990	1 227	4	27 582		
Vårdaren 2	Söderberga Gårdsväg 21A-B	2007	2007	***	***													1	1 000		
Vårdaren 3	Söderberga Allé 1	1992	1992	17 470	11 599*					4	8			12	94	1 132	1 284	1	1 294		
Vårdträdet 1	Söderberga Allé 2-6, 20-30	1992	1992	126 292	82 604*				41	24	35		1**	101	83	8 734	1 180	1	9 144		
LÅNGBRO PARK																					
Träbron 2	Bergtallsvägen 2A-C	2011	2011	80 800	62 000				18	20	17	7		62	72	4 470	1 598		4 470		
TOTALT				1 806 233	984 646	186	165	10	521	308	224	7	2	1	1 419	65	92 678	1 292	47	6 660	99 338

Anmärkning:

* =

Tomträtt. I det totala taxeringsvärdet ingår taxerat markvärde för tomträtter med 334 866 tkr.

** =

Övriga lägenheter i Vårdträdet 1 avser gruppboende omfattande 442 m². Denna lägenhet ingår inte i den genomsnittliga arean per lägenhet.

*** =

Specialbyggnad.



Våra områden

Styrelse 2018

Urban Ryadal, ordf. (invalid 1977)	Margareta Ahlström, ledamot (invalid 1996)
Bengt Lagerstedt, vice ordf. (invalid 1986)	Cecilia Carpelan, ledamot (invalid 2009)
Göran Dahlstrand, ledamot (invalid 1992)	Camilla Dahlin-Andersson, ledamot (invalid 2011)

Stadgar

§1

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden till minne av den 9 februari 1853 har till ändamål att uppföra och förvalta goda bostäder, vilka främst bör upplåtas åt arbetare eller därmed jämställda, som är boende i Stockholm.

§2

Stiftelsens tillgångar skall förvaltas av en styrelse bestående av sex ledamöter. Styrelsen utser och förnyar sig själv.

*1, Wikipedia * 2, Bromma Hembygdsförening

ƒ

| rikedom |

ᚱ

| boskap |

ᚦ

| lycka |

ᚷ

| spel |

ᚱ

| sol |

ᚱ

| häst |

ᚱ

| sjö |

ᚱ

| egendom |

ᚱ

| dag |

ᚱ

| björk |

ᚱ

| torn |

ƒ

| aska |

ᚱ

| gåva |

ᚱ

| behov |

ᚱ

| rida |

ᚱ

| sjö |

ᚱ

| is |

ᚱ

| hagel |

Stiftelsen Arbetarebostadsfonden
till minne av den 9 februari 1853

Box 12147
102 24 Stockholm

Telefon
08-522 555 00

arbetarebostadsfonden.se